

## **Особливості оподаткування підприємств будівельної галузі**

*Торкатюк В.І., Гусь І.М., Гончарова О.О., Євтушенко М.В.,  
Гринблат С.О., Половик М.В., Лобань А.В., Харківська національна  
академія міського господарства*

Бажання збільшити свої витрати задля мінімізації оподаткованого прибутку, до того ж у випадку, якщо він є законним, є нормальним для будь-якого підприємства. Велика кількість нормативних актів, якими керуються підприємства будівельної галузі при обкладанні податком свого прибутку, не завжди сприяють на користь підприємству та не дають чіткого роз'яснення в частині можливості включення витрат підприємства до оподатковуваних. У статті наводяться законодавчо можливі приклади шляхів збільшення витрат, що зменшують оподатковуваний прибуток будівельних підприємств.

У будівельних підприємств, як і у підприємств інших видів діяльності, є ряд особливостей з питань оподаткування, а саме:

1. Згідно з Законом України «Про планування і забудову територій» місцевими правилами забудови встановлюються порядок рішення питань розташування, надання дозволу на будівництво об'єктів містобудування, надання дозволу на виконання будівельних робіт, введення цих об'єктів в експлуатацію, а також порядок здійснення контролю за містобудівною діяльністю.

Відповідно до Закону визначено, що фізичні і юридичні особи, що мають намір здійснити будівництво об'єктів містобудування на земельних ділянках, що належать їм на праві власності або користування, зобов'язані отримати від виконавських органів дозвіл на будівництво об'єкту містобудування.

2. Цивільним кодексом України визначено, що предметом договору купівлі-продажу може бути товар, який є у продавця – будівельної організації на момент укладення договору або буде збудований продавцем у майбутньому. Предметом договору купівлі-продажу можуть бути майнові права на забудову. До договору купівлі-продажу майнових прав застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, якщо інше не впливає зі змісту або характеру цих прав.

3. Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» встановлено загальні принципи, правові та організаційні засади залучення коштів фізичних і юридичних осіб в управління з метою фінансування будівництва житла та особливості управління цими коштами. Фінансування будівництва таких об'єктів може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, недержавні пенсійні фонди, які створені та діють відповідно до законодавства, а також через випуск безпроцентних (цільових) облігацій, за якими базовим товаром виступає одиниця такої нерухомості.

4. У деяких випадках інвестування будівництва житлової нерухомості відбувається за допомогою придбання цільових облігацій фізичними

особами. Готуючись до такої боротьби завчасно, забудовники-емітенти повинні усвідомлювати, що тут ідеться не лише про ПДВ. Якщо «здати» податківцям «звичайний» ПДВ, то слідом за цим відразу ж виникне проблема податку на доходи фізичних осіб. Адже якщо забудовник визнає, що звичайною ціною «облігаційного» житла є більш висока ціна «грошового» житла, то цим він визнає, що власник облігації отримав вигоду у вигляді цінової різниці. І у разі коли власником облігації є фізична особа, емітенту доведеться опікуватися утриманням податку з доходів такої фізичної особи (ПДФО).

5. Згідно з Законом України «Про іноземні інвестиції» будівельні підприємства з іноземними інвестиціями сплачують податки, встановлені чинними на території України законами, за винятками, встановленими цим Законом.

Підприємства з іноземними інвестиціями за участю українського капіталу, звільняються від сплати податків на доходи протягом п'яти років з моменту оголошення наявності першого прибутку, а в подальшому сплачують зазначені податки в розмірі 50 відсотків від ставок, встановлених законами України.

Будівельні підприємства з іноземними інвестиціями, капітал яких повністю належить іноземному інвестору, мають право на зменшення суми доходу, що підлягає оподаткуванню, на величину фактично здійснених інвестицій. В разі, коли величина фактично здійснених іноземних інвестицій перевищує суму доходу підприємства з іноземними інвестиціями за один фінансовий рік, суми доходів наступних років, що підлягають оподаткуванню, зменшуються на величину зазначеного перевищення.

Сума доходу підприємств з іноземними інвестиціями, що підлягає оподаткуванню, зменшується на величину коштів, що реінвестуються на території України.

При переказі (вивезенні) за кордон частини прибутків, що належать іноземному інвестору в результаті діяльності будівельних підприємств з іноземними інвестиціями, сплачується податок за ставкою 15 відсотків від суми, що переказується або вивозиться.

У будівельних підприємств, як і у підприємств інших видів діяльності, є ряд особливостей з питань оподаткування, а саме:

- будівельне підприємство має право включити до складу валових витрат вартість частки загальної площі знов побудованих об'єктів, переданої у власність держави;
- операції з реалізації забудовником за договором купівлі-продажу майнових прав на нерухомість оподатковуються на загальних підставах та відображаються у складі валових доходів;
- передача майнових прав на об'єкти інвестування за договором про уступку майнових прав у податковому обліку управителя не відображається;
- сума доходу підприємств з іноземними інвестиціями, що підлягає оподаткуванню, зменшується на величину коштів, що реінвестуються на території України.

